

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17411 *Resolución de 12 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 2, por la que se suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por existir importantes diferencias superficiales entre las fincas que se agregan y la resultante de la agregación.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. G. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, por la que se suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, requerido para poder inscribir la agregación de fincas cuya inscripción se solicita, por existir importantes diferencias superficiales entre las fincas que se agregan y la resultante de la agregación, que hacen dudar a la registradora en la identidad de la finca objeto del expediente.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 26 de enero de 2023 ante el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, por doña M. C. G. B., como cotitular registral de las fincas cuya agregación se solicitaba, se procedió a la agregación de la finca registral número 1.834 de Navas del Madroño a la finca registral 1.753 de este municipio, y a instar el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca resultante de la agregación, registral 1.753, que tenía un aumento de superficie, con la georreferenciación de la misma, al estar ante uno de los supuestos en los que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción.

II

Presentada el día 23 de marzo de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1884 Diario: 187 Asiento: 206.
Autorizante: Don Andrés María Sánchez Galainena.
Fecha del documento: 26/01/2023.
Número de protocolo: 181/2023.

Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento presentado por doña M. C. G. B., que motivó el Asiento de referencia (Artículos 3, 18, 19 bis y 323 LH).

Hechos.

I. El documento que consta del encabezamiento, fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo.

II. Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en

los fundamentos de Derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo:

Fundamentos de Derecho.

– En el precedente documento se pretende agregar la finca registral número 1834 de Navas del Madroño a la finca registral número 1753 de Navas del Madroño.

Dichas fincas figuran inscritas en este Registro con la siguiente descripción:

La registral 1753, inscrita al folio 1 del Libro 60 de Navas del Madroño, Tomo 1950 general del archivo: Rústica: Dehesa de secano, titulada (...), en el antiguo baldío (...), en el término municipal de Navas del Madroño. Tiene una superficie de cuarenta y una fanegas y tres celemines de marco real, o veintiséis hectáreas, cincuenta áreas. Linda: Este, camino (...), cuadrilla de J. G. A., cuadrilla de la misma llamada (...); Sur, terreno y cercado de herederos de C. G. y Camino (...), que la separa de la posesión de (...); Oeste, camino (...) y finca (...); y Norte, camino (...), Hacienda y Cercado (...) y terreno de herederos de P. D. D.

La registral 1834, inscrita al folio 4 del Libro 60 de Navas del Madroño, Tomo 1950 general del archivo: Rústica: de secano: tres cuadrillas de terreno, al sitio (...), en el término municipal de Navas del Madroño. Tiene de cabida cuarenta y ocho áreas y veintiocho centiáreas. Linda: Norte y Oeste, con terreno de la testamentaria de A. R.; Este y Sur, con finca de herederos de M. R.;

La finca resultante de la agregación, teniendo en cuenta la superficie inscrita del Registro, sería de veintiséis hectáreas, noventa y ocho áreas y veintiocho centiáreas, si bien en el precedente documento figura que la descripción de la resultante sería la siguiente: Rústica: Dehesa, titulada (...), en el antiguo (...), en el término municipal de Navas del Madroño. Arroja una superficie de sesenta y tres hectáreas setenta y tres áreas y ochenta y seis centiáreas. Dicha finca está atravesada de Este y Oeste, por la carretera (...) y en parte también por el camino (...) Linda: Norte, con camino (...) y con parcela número cuatro del polígono 4, y parcela número 33 del polígono 26, del término de Alcántara; Sur, con parcela número 13 del polígono 4 y camino (...); Este, con parcelas números 9, 11 y 13 del polígono 4, y camino (...); y Oeste, con parcelas número 3 y del polígono 4, y camino (...) Las referencias catastrales que dicen corresponder a dicha finca resultante son las siguientes:

10136A004000080000SJ polígono 4 parcela 8 (superficie 338141 m²).

10136A004000070000SI polígono 4 parcela 7(superficie 295207 m²).

10136A004000210000SA polígono 4 parcela 21(superficie 3378 m²).

10136A004000200000SW polígono 4 parcela 20 (superficie 660 m²).

(se inserta imagen)

De los datos aportados y comprobados, tanto en la Base de Datos de este Registro como en la Sede Electrónica del Catastro, la finca registral número 1834 se podría corresponder con la parcela catastral 21 del polígono 4 y la finca registral número 1753 sería la parcela catastral 8 del polígono 4, no apreciándose que el resto de las parcelas catastrales aportadas se correspondan con las registrales, y faltando por tanto la previa inmatriculación de las mismas.

La rectificación de descripción y superficie es un medio de rectificar un dato de medida erróneo, no un modo de inmatricular superficie, (Resoluciones de la DGRN 2-6-98; 31-05-99; 2-2-02; 17-05-03; 3-01-05; 18-10-08 y 10-11-10), y en este caso parece evidente que es lo que se pretende.

Tanto el artículo 199 como el 201 de la Ley Hipotecaria indican que en los caso [sic] de rectificación de descripción y cabida es necesario que el Registrador no albergue dudas fundadas de que puedan estar encubriéndose negocios traslativos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

– Don R. R. P. donó las fincas registrales 1834 y 1753 a Don A. R. G. reservándose el derecho de disponer por actos intervivos de las fincas donadas, en caso de necesidad, que quedará a su exclusivo arbitrio, siendo necesario para la práctica del precedente documento, el consentimiento o ratificación del citado señor. (Arts. 1, 20, 38 de la Ley Hipotecaria, y artículo 639 del Código Civil).

Acuerdo.

Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados.

El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Baltar Martín registrador/a de Registro Propiedad de Cáceres 2 a día diecisiete de abril del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. G. B. interpuso recurso el día 18 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La registradora en su nota de calificación establece como impedimento para iniciar el procedimiento del art. 199 LH por existir dudas fundadas que puedan estar encubriendo negocios traslativos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

En el caso de este expediente la registradora fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de que en el Registro de la Propiedad “se podría” corresponder finca registral número 1 834 con la parcela catastral 21 del Polígono 4, y la finca registral número 1753 sería la parcela catastral 8 del Polígono 4.

Que tras la agregación llevada a cabo por medio de la escritura objeto de calificación, y según el único título del que se dispone que ya obra inscrito en el Registro de la Propiedad de las fincas de referencia, no existía coordinación entre Registro y Catastro, que es lo que actualmente se pretende, resultando por tanto, la superficie real que resulta de tal coordinación, y que actualmente se corresponde con esas referencias catastrales, decir, 10136A004000210000SA, 10136A004000200000SA, 10136A004000070000SI, 10136A004000080000SJ.

Por esa Dirección General se ha afirmado que por la existencia de una previa operación de modificación de entidades hipotecarias no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017).

También en cuanto a magnitud del exceso, esa Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que “el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación”.

Como ya resulta de lo anteriormente expresado “todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados”.

En este sentido las citadas resoluciones de 18 de febrero y 29 de junio de 2021 de la DG:

“5. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican no iniciar la tramitación del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados”.

Por tanto, en el presente caso, la registradora, sin motivación ni razonamiento, no justifica no iniciar el procedimiento del art. 199 sino una hipótesis de “se podría corresponder”.

2. [sic]. También me remito a la extensa doctrina de la DG relativa a que el procedimiento del art. 199 LH permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza e incluso de linderos fijos, siendo dicho procedimiento especialmente cualificado, que incluye entre sus trámites una serie de garantías que buscan la tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda. (cfr resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y 29 de junio de 2021 entre otras, y la última recientemente de 10 de enero de 2023.

Por todo ello, solicita a esa Dirección General, estimar el presente recurso y revocar la nota de calificación, en cuanto a la negativa de no iniciar el procedimiento de rectificación de descripción, regulado en el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril, 20 de julio, 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018, 28 de marzo, 30 de abril, 16 de septiembre y 9 de octubre de 2019 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 4 de marzo, 2, 3 y 15 de junio y 2, 11 y 23 de diciembre de 2020, 27 y 30 de enero, 1 y 18 de febrero, 30 de abril, 29 de junio y 14, 15 de julio y 28 de julio de 2021, 27 de septiembre y 28 de octubre de 2022 y 23 de enero, 30 de marzo y 27 de abril de 2023.

1. En el presente caso, se solicita en el título presentado la inscripción de la agregación de una finca registral a otra mayor, con simultánea petición de inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para inscribir la rectificación de la descripción de la finca, que estaría integrada por cuatro referencias catastrales y su superficie, que pasaría de 269.828 metros cuadrados en el Registro a 637.386 metros cuadrados.

2. Presentado dicho título en el Registro, la registradora suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que tiene dudas entre la correspondencia de las georreferenciaciones presentadas con la finca tal y como se describe en el Registro, puesto que la gran desproporción entre la superficie que consta inscrita y la que ahora se pretende inscribir, y la comparación de la descripción de las cuatro parcelas catastrales con la descripción de la finca resultante de la agregación, tal como resulta del Registro, le lleva a la conclusión de que lo que realmente se pretende con el inicio del expediente es la inmatriculación de una parte de terreno no inscrito en el Registro, a través de la operación de agregación cuya inscripción se solicita.

3. Uno de los condóminos titulares registrales recurre la calificación de la registradora, invocando, esencialmente, la doctrina de esta Dirección General por la cual:

– no puede suspenderse la tramitación del expediente alegando únicamente la existencia de previa operación de modificación de entidades hipotecarias, pues no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita.

– el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

– todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

4. Para resolver el presente, ha de partirse de la reiterada doctrina de esta Dirección General por la cual, el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca y su georreferenciación con valor auxiliar de calificación, que figuran en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente al registrador, como declaró la Resolución de 23 de abril de 2018. Para que el juicio de correspondencia sea objetivo y razonado esta operación ha de consistir en la comparación que debe hacerse entre términos homogéneos, los recintos, como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Es decir, la descripción del título ha de compararse con la descripción contenida en el asiento registral y la georreferenciación incorporada al título debe compararse con la georreferenciación inscrita, o en su defecto con la georreferenciación con valor auxiliar de calificación, que el registrador haya identificado de oficio en su aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas, mediante la traducción de la descripción registral sobre la cartografía catastral, básica para identificar las fincas registrales (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) y las demás representaciones gráficas de las que pueda el registrador disponer, conforme al párrafo octavo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación».

5. En el presente caso la registradora ha realizado esa comparación, antes de emitir su juicio de correspondencia, determinando que no puede apreciarla, determinando que la finca registral 1.834 de Navas de Madroño colinda por el sur con la finca a la que se agrega, la registral 1.753 de Navas de Madroño. Así resulta de su descripción literaria y de la cartografía catastral aportada. Pero, el juicio de correspondencia de la parcela 21 del polígono 4 con la identidad de la finca 1.753 presenta alguna duda, pues el lindero norte y oeste, que en el Registro se correspondería con la testamentaria de don A. R., es decir, la finca registral 1.753, estaría formado en el Catastro por dos parcelas catastrales, lo que constituiría un primer indicio de falta de correspondencia. Además, la descripción registral de la finca 1.834 no hace referencia al camino que linda por el sur con la finca 1.753 de Navas de Madroño, el cual también existe en la realidad física, ni con la parcela 9.002 del polígono 4, que linda según Catastro con la parcela 21 del polígono 4, lo cual constituiría un segundo indicio de falta de correspondencia. En cuanto a la superficie, la finca registral 1.834 de

Navas de Madroño tiene 4.828 metros cuadrados y la parcela 21 del polígono 4 mide 3.378 metros cuadrados.

Respecto a la finca registral 1.753, el único lindero que coincide entre la descripción registral y la catastral es el lindero sur, un camino, según Registro, y una carretera, según Catastro. Pero el lindero oeste es el mismo camino, según Registro, mientras que, en el Catastro, la parcela 8 del polígono 4, que parece corresponderse con la identidad de la finca 1.753 de Navas de Madroño, linda con la parcela 2 del polígono 4. De la unión de las cuatro georreferenciaciones de origen catastral, que resultan de las cuatro certificaciones descriptivas y gráficas aportadas, ninguna de ellas linda al oeste con camino, ni con el indicado, ni con algún otro, lo que constituye un tercer indicio de falta de correspondencia. Respecto al lindero este, camino, para que la finca registral 1.753 de Navas de Madroño lindara por el este con un camino, debería integrar la parcela 7 del polígono 4, cuya georreferenciación catastral linda al este, en parte, con camino, que es la parcela 9.007 del polígono 4. Mientras que el lindero registral norte es otro camino, hacienda y cercado, que no aparece en la cartografía catastral, donde la parcela 8 del polígono 4, que podría corresponderse, según la nota de calificación recurrida, con la finca registral 1.753, está atravesada por un camino o servidumbre de paso, que si coincidiera con el camino, determinaría que el resto de la parcela 8 del polígono 4, que se ubica al norte de dicho camino, no formaría parte de la finca registral 1.753 de Navas de Madroño. Ello constituiría un tercer indicio de falta de correspondencia.

Respecto a la finca resultante de la agregación, se dice en el título que linda al «Norte, con camino (...) y con parcela número 4 del polígono 4, y parcela número 33 del Polígono 26, del término de Alcántara». Sin embargo, de la cartografía catastral no resulta ningún camino por el linde norte de la finca, y la parcela 4 del polígono 4 se sitúa al oeste, sin que resulte de la cartografía catastral la ubicación de la parcela 33 del polígono 26, desconociéndose su ubicación, pues no hay bienes para dicho polígono y parcela, según la sede electrónica de la Dirección General de Catastro. Al sur, linda con parcela número 13 del polígono 4 y camino, que coincide con la cartografía catastral, aunque el camino parece tratarse, más bien, de una servidumbre de paso. Al este linda con parcelas números 9, 11 y 13 del polígono 4, y camino. Según Catastro, lindaría además con la parcela 12 del polígono 4. Y al oeste linda con parcelas número 3 y 4 del polígono 4, y camino, cuando según la cartografía catastral lindaría, además con las parcelas 5, 6, 17 y 18 del polígono 4,

En esta situación, la registradora realiza un juicio de correspondencia negativo, pues no puede apreciar la correspondencia de las parcelas 7 y 20 del polígono 4, como incluidas dentro de la finca resultante de la agregación, entendiéndose que la gran diferencia superficial determina la existencia de un indicio de operación de inmatriculación de una parte de la finca no inscrita, con otra inscrita, por la vía de la agregación, sin cumplir los requisitos exigidos para la inmatriculación por la Ley Hipotecaria.

6. Como declaró la Resolución de este Centro Directivo, de 28 de julio de 2021, la apreciación de si la representación gráfica aportada se corresponde con la misma porción de territorio que la finca registral es un presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie y esta cuestión es objeto de calificación por la registradora. En la de 2 enero de 2020, se extendió esta doctrina a la apreciación de la correspondencia entre una finca registral y varias parcelas catastrales, como ocurre en el presente caso.

7. Por tanto, el juicio de falta de correspondencia efectuado por la registradora es formalmente correcto, pues es a la registradora calificante a quien corresponde efectuarlo y es coherente la decisión de suspender la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria hasta que se resuelvan esas dudas de correspondencia.

8. También, desde el punto de vista material, la nota de calificación es correcta, puesto que no se cumple el primero de los puntos de la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas,

resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 30 de marzo o 27 de abril de 2023, entre otras, en virtud de la cual el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, la registradora se basa en la imposibilidad de apreciar la correspondencia entre las parcelas 20 y 7 del polígono 4 y la finca registral 1.753 de Navas de Madroño, lo que unido a la gran magnitud de la diferencia superficial entre la superficie que figura en el Registro y la que ahora se pretende inscribir, le lleva a apreciar la existencia de un indicio de inmatriculación encubierta o no documentada, que impide iniciar la tramitación del expediente, hasta que se subsanen dichas dudas de correspondencia. Si a ello unimos la discordancia entre los linderos registrales y los catastrales, o incluso la discrepancia entre los linderos que constan en la descripción de la finca resultante de la agregación, hecha en el título, con los que resultan de las georreferenciaciones aportadas, como hemos visto, determinan que la duda sobre su correspondencia con las georreferenciaciones aportadas, lo que podría determinar una falta de coherencia interna en el contenido del título.

9. Por tanto, el juicio de identidad de la finca por parte de la registradora está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin haberse utilizado expresiones genéricas. Y vistas estas dudas, pueden considerarse de tal entidad que, previsiblemente, no puedan subsanarse durante la tramitación del expediente, si no se adapta la descripción a la realidad física y jurídica, previamente, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de septiembre de 2022 y 23 de enero de 2023, puesto que el exceso de cabida, cuya inscripción se solicita supone una alteración de la realidad física, que en su día fue amparada por el folio registral, que es el límite que tradicionalmente expresa esta Dirección General para inscribir los excesos de cabida, alegando además la registradora la existencia de indicio de inmatriculación encubierta, el cual es motivo suficiente para suspender la tramitación del expediente, como declaró la Resolución de 28 de octubre de 2022, mientras no se cumplan los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para la inmatriculación y agrupación posterior a la finca resultante de la agregación,

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.